

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V Sezione Civile - Settore Contenzioso**  
**G.U. Dott.ssa ELISA ASPRONE**  
**IV AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Maria Angela Zaccagnino, domiciliata in Napoli presso la studio legale Cesàro alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegata per le operazioni di vendita ex artt. 569, 591 *bis* e 786, 788 c.p.c., nel **procedimento endoesecutivo di scioglimento della comunione n. 9990/2016 RGC**, derivante da procedura esecutiva Immobiliare n. 548/2007 RGE, promossa da:

**IDROGENO SPE S.R.L.**

**(già Che Banca! S.p.A e già Micos Banca S.p.A.)**

**Vista** l'ordinanza di delega pronunciata fuori udienza dal G.U. Dott. Antonio Attanasio in data 26 aprile 2018 e comunicata a mezzo p.e.c. dalla competente cancelleria in data 3 maggio 2018;

**Vista** la successiva ordinanza di delega di adeguamento alle disposizioni normative di cui alla L. n. 132/2015 e D.L. n. 59/2016 con riferimento al sistema di pubblicità ordinaria ed alle modalità di visita dell'immobile, pronunciata fuori udienza dal G.U. Dott.ssa Elisa Asprone;

**Visto** il provvedimento di nomina della sottoscritta delegata pronunciato dal G.U. Dott.ssa Elisa Asprone in data 1° novembre 2021, in sostituzione di precedente professionista, nonché i successivi provvedimenti;

**Visto** il provvedimento pronunciato fuori udienza dal G.U. Dott.ssa Elisa Asprone in data 10 maggio 2024 e comunicato a mezzo p.e.c. in data 13 maggio 2024, con il quale è stata autorizzata la fissazione di una nuova vendita a prezzo base invariato;

**Visti** gli artt. 786, 569 comma 3°, 581, 591 *bis* e 576 c.p.c..

**AVVISA**

che presso il Tribunale di Napoli - Palazzo di Giustizia, Torre B, piano 20, Aula n. 25 dedicata alle vendite giudiziarie,

**il giorno 29 Novembre 2024 alle ore 11.00**

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 c.p.c., alla

**IV VENDITA SENZA INCANTO**

dell'immobile oggetto di **divisione endoesecutiva** in calce descritto, alle seguenti **condizioni e modalità:**

**DATI GENERALI**

**1) - lotti:** la vendita avrà luogo in un **unico lotto**;

**2) - prezzo:** il **prezzo base** per l'unico lotto, è pari ad **euro 82.875,00** (ottantaduemilaottocentoseventacinque e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 62.156,25** (sessantaduemilacentocinquantesi e venticinque centesimi);

**3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 29 Novembre 2024 alle ore 11.00** presso il Tribunale di Napoli - Palazzo di Giustizia, Torre B, piano 20, Aula n. 25 dedicata alle vendite giudiziarie;

**PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

**4) - pubblicità:** tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 *quater* disp. att. c.p.c.,

con inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge (art. 490 c.p.c. I e II comma). Il presente avviso dovrà essere pubblicato nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per gli incanti, su un quotidiano a diffusione locale (a scelta tra "Il Mattino" o "La Repubblica", edizioni di Napoli), nonchè sul sito internet "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)", prescelto in base al D.M. del 31 ottobre 2006, ove sarà inserita anche la relazione di stima. La stessa pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale "[www.tribunalenapoli.it](http://www.tribunalenapoli.it)"; il delegato notificherà il presente avviso di vendita ai creditori iscritti ed a quelli intervenuti;

**OFFERTE: CONTENUTO - MODALITA' DI PRESENTAZIONE - DELIBAZIONE**

**5) - modalità di presentazione delle offerte:** le offerte di acquisto dovranno essere effettuate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in bollo ed in busta chiusa. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "*Trib. Napoli Proc. Divisione n. 9990/2016 RGC delegato avv. M.A. Zaccagnino*", dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto; nessun'altra indicazione - nè del numero o del nome della procedura, nè del bene per cui è stata fatta l'offerta, nè dell'ora della vendita o altro -, dovrà essere apposta sulla busta. **L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) e dovrà essere depositata in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 c/o studio legale Cesàro entro le ore 13.00 del giorno 28 Novembre 2024.**

Successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Trib. Napoli Proc. Divisione n. 9990/2016 RGC delegato avv. M.A. Zaccagnino*" e pari almeno al 15% (quindici per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito alla vendita, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

**6) - contenuto delle offerte:** l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;
- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata e copia dell'ultimo statuto sociale; ove l'offerente sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazio-

ne del giudice tutelare;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene posto in vendita;

**7) - apertura buste e deliberazione offerte:** le buste saranno aperte il giorno 29 Novembre 2024 alle ore 11.00 alla presenza degli offerenti - che dovranno presentarsi personalmente (muniti di valido documento di riconoscimento), o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. -, del creditore procedente e dei creditori iscritti ed intervenuti.

a) - DELIBAZIONE:

Se l'offerta, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto da parte del Giudice dell'Esecuzione.

b) - GARA TRA GLI OFFERENTI:

Se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara -, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa). La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

In caso di gara tra gli offerenti, pertanto, il rilancio in aumento minimo per l'unico lotto è di **euro 5.000,00** (cinquemila e zero centesimi).

c) - ASSEGNAZIONE:

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

d) - INADEMPIENZE:

Se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, salva l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, 2° comma c.p.c. e il delegato procede ad incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c.;

**8) - eventuale incanto ed offerte dopo l'incanto:** l'incanto sarà fissato solo nel caso in cui si ritenga che con tale modalità la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato ai

sensi dell'art. 568 c.p.c.. In caso di offerte dopo l'eventuale incanto, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

**SALDO PREZZO (Credito Fondiario) - SPESE DI TRASFERIMENTO**

**9) - termine e modalità di versamento del saldo-prezzo (credito fondiario):** ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, il quale non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Raffaele Orsi del giorno 1° giugno 2005, repertorio n.76.979, di euro 140.000,00 (centoquarantamila e zero centesimi), a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore della Micos Banca S.p.A. (oggi Idrogeno SPE Srl, già Che Banca! S.p.A.) con sede in Milano, in data 7 giugno 2005 ai nn. 19946/7911, per un importo complessivo di euro 210.000,00 (duecentodiecimila e zero centesimi), dovrà versare direttamente a IDROGENO SPE Srl (già Che Banca! S.p.A. e già Micos Banca S.p.A.), entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte del prezzo di aggiudicazione corrispondente al complessivo credito della stessa, comprensiva del capitale, accessori e spese e comunque l'intero importo di sua spettanza in caso di incapienza e dovrà consegnare al delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Dovrà, altresì, versare nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione diverrà definitiva l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione del 10% (dieci per cento) e le somme versate all'Istituto Mutuante), nonchè l'eventuale saldo delle spese di trasferimento, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "*Trib. Napoli Proc. Divisione n.9990/2016 RGC delegato avv. M.A. Zaccagnino*";

**10) - eventuale subentro nel mutuo:** l'aggiudicatario che intenda subentrare nel contratto di mutuo avrà la facoltà, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi del disposto di cui all'art. 41 comma 5° T.U. n. 385/93 e dovrà entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione pagare a IDROGENO SPE Srl (già Che Banca! S.p.A. e già Micos Banca S.p.A.), le rate scadute, gli accessori e le spese.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno;

**11) - spese di trasferimento:** nello stesso termine stabilito per l'effettuazione del saldo-prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Trib. Napoli, Proc. Divisione n. 9990/2016 R.G.E. delegato avv. M.A. Zaccagnino*" dell'importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione del fondo stesso, se necessario.

Le spese di trasferimento della proprietà e le spese di cancellazione di tutte le eventuali formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivo sotto-

scritta;

#### **STATO IMMOBILE - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**12) - stato immobile:** l'immobile, costituente lotto unico, viene posto in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà su eventuali parti comuni, anche ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento o per spese condominiali), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Come rilevato dal consulente tecnico in sede di sopralluogo, nonché dallo stesso delegato quale custode, l'immobile è in mediocri condizioni, non vi è condominio, risulta occupato senza titolo e sarà rilasciato in caso di aggiudicazione;

**13) - prescrizioni urbanistiche:** preliminarmente si dà atto che l'immobile è situato in un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e le originarie planimetrie risalgono al 1940. Secondo il consulente tecnico l'appartamento è regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico; pur avendo i requisiti igienico-sanitari previsti dalla legge, non è in possesso del certificato di abitabilità ed agibilità e non risultano abusi edilizi. Il CTU ha inoltre provveduto ad aggiornare la planimetria catastale

Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Sergio Di Nardo e depositata in cancelleria in data 14 novembre 2008, nonché dalla successive integrazioni depositate in data 2 aprile 2009, 30 marzo 2010 e 9 gennaio 2017, a tutte le quali integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo e che qui debbono intendersi per integralmente ripetute e trascritte.

Eventualmente l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Infine, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### **VISITA IMMOBILE - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI**

**14) - Custode Giudiziario** è lo stesso professionista delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni previo appuntamento telefonico, contattando il numero 338/7065811 ore 16.00/18.00. Si precisa che non è garantita la visita dell'immobile e che in ogni caso eventuali richieste di visita dovranno essere formulate esclusivamente attraverso il

Portale delle Vendite Pubbliche (PVP). Ogni altra modalità (messaggi, telefonate, whatsapp, etc.), non potrà essere presa in considerazione;

**15) - avvertenze ed informazioni:** il sottoscritto delegato avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Unico o dal Cancelliere o dal Giudice della Divisione, saranno effettuate dal sottoscritto delegato ai recapiti indicati.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile - Settore Contenzioso, G.U. Dott.ssa Elisa Asprone o presso il delegato avv. M.A. Zaccagnino tel. 338/7065811 ore 16.00/18.00.

#### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

| <b>DESCRIZIONE</b>  |
|---|
| <b>LOTTO UNICO:</b><br>Piena ed esclusiva <b>proprietà</b> dell'unità immobiliare sita nel <b>Comune di Napoli - Quartiere Vicaria</b> , facente parte di un fabbricato alla <b>Via Martiri d'Otranto n. 61</b> , e precisamente:<br><b>LOTTO UNICO:</b><br>- <b>appartamento</b> posto al piano ammezzato (catastalmente primo piano), contraddistinto dal numero di <b>interno 3</b> , avente accesso dalla scala nell'atrio del portone al civico n. 61, composto di due camere, una cucina/pranzo munita di balcone, ed un bagno (catastalmente vani 3,5), confinante con:<br>-- atrio in condominio ad est;<br>-- immobili e cortile ad ovest e a nord-ovest;<br>-- altra unità immobiliare a sud.<br>Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla <b>Sez. VIC, fol. 14, p.lla 97, sub. 8</b> , VIA MARTIRI D'OTRANTO n. 61 piano: 1, cat. A/4, cl. 6, vani 3,5 Superficie Catastale Totale: mq 76, Totale escluse aree scoperte: mq 75, R.C. euro 162,68. |
| <b>DATI RIEPILOGATIVI FINALI</b><br><b>Prezzo base: €.</b> 82.875,00<br><b>Offerta minima presentabile: €.</b> 62.156,25<br><b>Aumento minimo: €.</b> 5.000,00  |

**Napoli, 30 settembre 2024**

**Il professionista delegato  
avv. Maria Angela Zaccagnino**